

Luonnos 17.4.2023

MAAKAAREN 14. LUVUN 3 §:N MUKAINEN HALLINNANJAKOSOPIMUS

ASUNTO OY HELSINGIN ULTRAMARIINI

ASUNTO OY HELSINGIN INDIGO

sekä

KIINTEISTÖ OY HELSINGIN KUNINKAANTAMMENAUKIO

koskien vuokraoikeutta

91-33-390-6-L1

___.___.2023

Sisällys

1 OSAPUOLET JA OMISTUSOSUUDET	4
2 HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN KOHDE.....	4
3 SOPIMUKSEN TARKOITUS	4
4 TONTIN HALLINNANJAKO	5
4.1 Osapuolten yksinomaiseen hallintaan tulevat alueet Tontista.....	5
4.2 Tonttia koskevat yhteisjärjestelyt ja niistä seuraavien oikeuksien ja velvoitteiden jakautuminen	5
4.3 Rakennusoikeuden jako	5
4.4 Rakennuskokonaisuuteen liittyvät omistuksen horisontaaliset ja vertikaaliset rajapinnat.....	6
5 OSAPUOLTEN OMISTUKSEEN TULEVAT RAKENNUKSET	6
5.1 Yleistä.....	6
5.2 Ultramariinin omistukseen tuleva asuinrakennus	6
5.3 Indigon omistukseen tuleva asuinrakennus.....	6
5.4 Liiketilayhtiön omistukseen tuleva rakennus.....	7
6 OSAPUOLTENVÄLISET KÄYTTÖ- YMS. RASITELUONTEISET JÄRJESTELYT	7
6.1 Ultramariinin hallinta-alueeseen kuuluvaa Piha-alue	7
6.2 Liiketilayhtiön oikeus käyttää Ultramariinin porraskäytävää sisäänkäyntinä	7
6.3 Indigon rakennuksessa sijaitsevat sauna- ja pesutilat	8
6.4 Indigon omistamassa rakennuksessa sijaitsevat irtaimistovarastotilat	8
6.5 Ultramariinin omistamassa rakennuksessa sijaitseva harrastetila	8
6.6 Indigon omistamassa rakennuksessa sijaitseva asukasolohuone	9
6.7 Indigon omistamassa rakennuksessa sijaitseva polkupyörävarasto.....	9
6.8 Osapuolten rakennuksia palvelevat johdot, putket, kanavistot ja kaapelit toisen Osapuolen rakennuksen alueella.....	9
6.9 Liiketilayhtiön lauhduttimien sijoittaminen	10
6.10 Liiketilayhtiön rakennusta palvelevan ilmanvaihtokuilun johtaminen	10
6.11 Piha-alueelle sijoitettava jätepiesti.....	10
6.12 Seinärakennetta koskevat järjestelyt.....	11
7 KÄYTTÖ- YLLÄPITO-, PERUSKORJAUS- JA UUSIMINEN SEKÄ NÄISTÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET	11
8 TONTIN KUNNALLISTEKNISET LIITTYMÄT	11
9 JULKISIVUN YLLÄPITO, PERUSKORJAUKSET JA UUSIMISET	11
10 SIETOVELVOITE JA MUUTOSTYÖT	12
11 KIINTEISTÖVERO JA MUUT JULKISOIKEUDELLISET MAKSUT	12
12 VAKUUTUKSET JA VAKUUTUSKORVAUSTEN KÄYTTÖ	12
13 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN	13
14 KOLMANSIEN KANSSA SOVITTAVAT ASIAT	13
15 OIKEUKSIA KOSKEVAT KORVAUKSET	13
16 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA MUUTTAMINEN.....	13
17 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN	14
18 SOPIMUSVELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN	14
19 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN	14
20 JAKELU JA ALLEKIRJOITUKSET	14

LIITTEET 15

1 OSAPUOLET JA OMISTUSOSUUDET

- (A) **Asunto Oy Helsingin Ultramariini ("Ultramariini")**
 Y-tunnus: 3190046-6
 Osoite: c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Televisiokatu 4, 00240 Helsinki
 Omistusosuus: 2656/4853
- (B) **Asunto Oy Helsingin Indigo ("Indigo")**
 Y-tunnus: 3354501-5
 Osoite: c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Televisiokatu 4, 00240 Helsinki
 Omistusosuus: 1204/4853
- (C) **Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukio ("Liiketilyhtiö")**
 Y-tunnus: 3190048-2
 Osoite: c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Televisiokatu 4, 00240 Helsinki
 Omistusosuus: 993/4853

Yllä todetut jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" tai "**Osapuoli**" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

2 HALLINNAJAKOSOPIMUKSEN KOHDE

- 2.1 Hallinnanjakosopimuksen kohteena on Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelissa 390 sijaitsevaan tonttiin 6 kohdistuva vuokraoikeus 91-33-390-6-L1 ("**Tontti**"). Tonttia kuvaava asemapiirros on tämän sopimuksen **Liitteenä 1**.
- 2.2 Tontti sijoittuu 28.2.2014 voimaantulleen asemakaavan muutoksen nro. 12150 A korttelin 33390 alueelle. Tontti kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A) ja sille on osoitettu asuinrakennusoikeutta 3.816 kem² sekä liiketilojen rakennusoikeutta 1.000 kem².

3 SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 3.1 Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Osapuolten kesken maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisesti Tontin hallinnan jakamisesta sekä rakentamisesta sekä Tontille mahdollisesti tarvittavista sisäisistä rasiteluonteisista järjestelyistä. Tämän hallinnanjakosopimuksen tarkoituksena on jakaa sopimuksen kohteena oleva Tontti Osapuolten kesken siten, että kullekin Osapuolista osoitetaan yksinomaisessa ja yhteisessä hallinnassa olevat alueet.
- 3.2 Tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten sijainti on kuvattu tarkemmin **Liitteenä 1** olevassa Tonttia kuvaavassa asemapiirroksessa.
- 3.3 Osapuolten tarkoituksena on, että kukin Osapuolista omistaa ja toteuttaa itse yksinomaisella hallinta-alueellaan sijaitsevan rakennuksensa. Lisäksi tällä sopimuksella sovitaan Osapuolten omistamien rakennusten ulkopuolelle jäävän piha-alueen ("**Piha-alue**") hallinnasta ja käytöstä sekä Osapuolten yksinomaisten hallinta-alueiden välisistä rasiteluonteisista järjestelyistä.
- 3.4 Tällä sopimuksella sovitaan myös Osapuolille koituvien yhteisten kustannusten kuten mahdollisten yhteisten käyttökustannusten kohdentumisesta Osapuolten vastattaviksi.
- 3.5 Tässä sopimuksessa ylläpidolla tarkoitetaan huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, vakuuttamista, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä ("**Ylläpito**").
- 3.6 Koska suunnitelmat koskien Tontille rakennettavia rakennuksia täsmentyvät vasta myöhemmin, sitoutuvat Osapuolet täydentämään tätä hallinnanjakosopimusta tässä sopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti, täsmentyneitä suunnitelmia vastaavasti, mikäli päivittyneet suunnitelmat edellyttävät tähän hallinnanjakosopimukseen muutoksia. Tämä sopimuksen täydentäminen toteutetaan siten, ettei Osapuolten hallinta-alueille ja niiden käytölle aiheuteta olennaista vahinkoa tai haittaa. Lisäksi edellytyksenä sopimuksen muuttamiselle on, ettei muutos ole vastoin toisen Osapuolen perusteltua etua tai oikeutta.

4 TONTIN HALLINNANJAKO

4.1 Osapuolten yksinomaiseen hallintaan tulevat alueet Tontista

- 4.1.1 Osapuolten Tonttiin kohdistuva määräsainen yhteisomistus kohdistetaan siten, että Liiketilayhtiö hallitsee **Liitteeseen 2** merkittyä, pääosin Ultramariinin hallinta-alueen alle ja sisälle sijoittuvaa, aluetta Tontista, jolle sijoittuu Liiketilayhtiön omistama liikerakennus.
- 4.1.2 Ultramariini hallitsee **Liitteeseen 2** merkittyä aluetta, jolle sijoittuu Ultramariinin omistama asuinrakennus ja Pysäköintilaitos. Lisäksi Ultramariinin hallinta-alueeseen kuuluu Tontin Piha-alue lukuun ottamatta Liiketilayhtiön omistamista tiloista ulos avautuvien ovien välitöntä edustaa.
- 4.1.3 Indigo hallitsee **Liitteeseen 2** merkittyä aluetta, jolle sijoittuu Indigon omistama asuinrakennus ja siihen liitännäiset tilat.
- 4.1.4 Osapuolet vastaavat yksin kustannuksellaan oman hallinta-alueensa sekä niillä sijaitsevien ja/tai niille rakennettavien rakennusten suunnittelusta, rakentamisesta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta, ellei tässä sopimuksessa jäljempänä ole toisin todettu. Osapuolten tämän kohdan mukaan saamaa vapaata ja yksinomaista hallintaa rajoittavat käyttö- yms. oikeudet siten kuin tässä sopimuksessa on tarkemmin sovittu.

4.2 Tonttia koskevat yhteisjärjestelyt ja niistä seuraavien oikeuksien ja velvoitteiden jakautuminen

- 4.2.1 Tonttia koskien solmitaan kaksi maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n tarkoittamaa yhteisjärjestelysopimusta, joista molemmat liitetään Tonttia koskevaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.
- 4.2.2 Siltä osin kuin yhteisjärjestelyissä on sovittu viereisen LPA-tontin 91-33-390-2 käytöstä Tontin pysäköinnin tarpeisiin, vastaa kaikista ko. yhteisjärjestystä seuraavista Tonttiin kohdistuvista velvoitteista samaten kuin oikeudet saa lukea hyväkseen Ultramariini ja Liiketilayhtiö pysäköintiä koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa mainitulla tavalla.
- 4.2.3 Muilta osin yhteisjärjestelysopimuksista Tontille seuraavien oikeuksien ja velvoitteiden jakautumisesta on todettu jäljempänä. Mikäli jotakin Tonttia koskevista yhteisjärjestelysopimuksista seuraavista velvoitteista tai oikeuksista ei ole tässä sopimuksessa Osapuolten kesken jaettu, jakautuvat tällaiset velvoitteet ja oikeudet Indigon ja Ultramariinin kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

4.3 Rakennusoikeuden jako

- 4.3.1 Tontin kiinteistörekisteriin merkitty pinta-ala on 4.118 m².
- 4.3.2 Osapuolten yllä mainitut omistusosuudet Tontista oikeuttavat yhteisomistajina olevat Osapuolet käyttämään Tontille asemakaavamuutoksessa osoitettua rakennusoikeutta siten, että Ultramariinilla on yksinomaisella hallinta-alueellaan 2.606 kem² asuinrakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta ja liiketilojen rakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta n. 50,5 kem². Vastaavasti Indigolla on yksinomaisella hallinta-alueellaan 1.204,5 kem² asuinrakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta. Liiketilayhtiöllä puolestaan on yksinomaisella hallinta-alueellaan liiketilojen rakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta 993 kem². Tässä kuvattu rakennusoikeuden jako/ kem² jäljempänä: "**Rakennusoikeuksien suhde**".
- 4.3.3 Mikäli Tontille kaavoitetaan tulevaisuudessa lisää uutta rakennusoikeutta edellä todetun rakennusoikeuden lisäksi tai sitä saadaan perustuen poikkeuslupiin tms., saa Ultramariini ja Indigo saavat lukea hyväkseen kaiken asuinrakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeuden Rakennusoikeuksien suhteessa ja Liiketilayhtiö vastaavasti liiketilojen rakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeuden kokonaisuudessaan.
- 4.3.4 Osapuolen mahdollisesti saamasta yksilöidystä lisärakennusoikeudesta ei ole velvollisuutta maksaa korvausta toisille Osapuolelle. Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan kohtuuden mukaan toisten Osapuolten rakennusoikeuden hyödyntämiseen kulloinkin voimassa olevan asemakaavamuutoksen puitteissa mm. antamalla tarvittavat suostumukset tai valtuutukset haettavaan rakennuslupiin, lisärakennusoikeuden hakemiseen ja sen käyttämiseen.

4.4 Rakennuskokonaisuuteen liittyvät omistuksen horisontaaliset ja vertikaaliset rajapinnat

- 4.4.1 Ellei jäljempänä tai liitepiirustuksissa, erityisesti **Liitteissä 3a ja 3b** toisin todeta, päällekkäin sijoittuvien eri omistajille kuuluvien rakenteiden omistusraja kulkee horisontaalitasossa omistusrajalla olevan kantavan välipohjarungon yläpinnassa.
- 4.4.2 Vastaavasti, ellei jäljempänä tai liitepiirustuksissa toisin todeta, vierekkäisten eri omistajille kuuluvien tilojen välisten rakenteiden omistus määräytyy siten, että tilojen seinärakenteet ja ko. seinissä sijaitsevat ovet kuuluvat liitepiirustuksissa määritellylle omistajalle.
- 4.4.3 Selvennyksenä todetaan, että rakenteen eli välipohjan tai seinän pinnoite ja alakatto kuuluvat sen omistukseen ja ylläpitovastuulle, joka omistaa ko. huonetilan.

5 OSAPUOLTEN OMISTUKSEEN TULEVAT RAKENNUKSET

5.1 Yleistä

- 5.1.1 Kukin Osapuolista toteuttaa yksinomaiseen omistukseensa tulevat rakennukset edellä todetuille yksinomaisille hallinta-alueilleen. Oikeudesta sijoittaa perustuksia, johtoja, putkia tms. yhteyksiä ja laitteita toisten Osapuolten hallinta-alueelle on lausuttu tämän hallinnanjakosopimuksen kohdassa 6.

5.2 Ultramariinin omistukseen tuleva asuinrakennus

- 5.2.1 Ultramariinin omistukseen ja hallintaan tulee Tontin itälaidassa sijaitseva asuinkerrostalo, joka on kuvattu **Liitteessä 2**. Asuinkerrostaloon sijoitetaan asuintiloja kolmeen kerrokseen pääosin Liiketilyhtiön omistaman rakennuksen päälle tasosta +42.970 ylöspäin. Varsinaisten asuintilojen lisäksi Ultramariinin omistamaan asuinkerrostaloon kuuluu Ultramariinin omistamaa asuinkerrostaloa palvelevat porrashuoneet, ilmanvaihtokuilut, hissikuilut rakenteineen ja laitteineen, harrastetila, siivouskomero, lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarasto, irtaimistovarasto sekä teknisiä tiloja kuten sähkö- ja teletilat yms.
- 5.2.2 Ultramarinin omistamaan rakennukseen katsotaan kuuluvaksi Ultramarinin rakennusmassan alapuolelle sijoittuvat perustukset kokonaisuudessaan sekä Ultramarinin omistamaan rakennukseen liittyvä vesikatto lukuun ottamatta Liiketilyhtiön omistamaan rakennukseen kuuluvaa viherkattoa.
- 5.2.3 Ultramariinin omistamaan asuinrakennukseen katsotaan kuuluvaksi kaikki sitä yksin tai sitä pääasiassa palvelevat talotekniset järjestelmät sekä laitteet kuten myös putket, johdot ja kaapelit. Lisäksi Ultramariinin omistamaan rakennusosaan katsotaan kuuluvaksi Tontin alueelle sijoittuva Pysäköintilaitos ja kaikki siihen liittyvät rakenteet, tekniset järjestelmät ja Pysäköintilaitokseen johtava ajoluiska rakenteineen. Pysäköintilaitokseen sijoitettavat pysäköintipaikat ovat kaikki Ultramariinin käytössä. Pysäköintilaitoksesta osoitettavat pysäköintipaikat osoitetaan Ultramariinin lisäksi myös viereisen kiinteistön 91-33-390-5 asemakaavan ja rakennuslupien edellyttämiksi velvoitepaikoiksi siten kuin erillisessä yhteisjärjestelysopimuksessa on todettu.
- 5.2.4 Ultramariinin omistamaan rakennukseen kuuluu myös tasossa +35.130 sijaitseva liiketila.

5.3 Indigon omistukseen tuleva asuinrakennus

- 5.3.1 Indigon omistukseen ja hallintaan tulee Tontin luoteislaidassa sijaitseva asuinkerrostalo, joka on kuvattu **Liitteessä 2**. Asuinkerrostaloon sijoitetaan asuintiloja pääosin kolmeen kerrokseen maanpinnan tasosta ylöspäin. Varsinaisten asuintilojen lisäksi Indigon omistamaan asuinkerrostaloon kuuluvat sitä palvelevat porrashuoneet, ilmanvaihtokuilut, hissikuilut rakenteineen ja laitteineen, sauna- ja pesutilat, väestönsuoja- ja irtaimistovarastotilat, siivouskomero, lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarasto, teknisiä tiloja sekä asukasolohuone. Indigon omistamaan rakennukseen kuuluu lisäksi Indigon rakennusmassan alapuolelle sijoittuvat perustukset kokonaisuudessaan sekä Indigon omistamaan rakennukseen liittyvä vesikatto.
- 5.3.2 Indigon omistamaan asuinrakennukseen katsotaan lisäksi kuuluvaksi kaikki sitä yksin tai sitä pääasiassa palvelevat talotekniset järjestelmät sekä laitteet kuten myös putket, johdot ja kaapelit.

5.4 Liiketilayhtiön omistukseen tuleva rakennus

- 5.4.1 Liiketilayhtiön omistukseen ja hallintaan tulee likimääräisessä tasossa +38.100 sijaitseva 1-kerroksinen liiketilarakennus, joka on kuvattu **Liitteessä 2**. Liiketilarakennuksen alapuolelle sijoittuu Ultramariinin omistamaan rakennusosaan kuuluvia Pysäköintilaitoksen tiloja sekä varasto-, yms. tiloja. Lisäksi Liiketilayhtiön omistaman rakennuksen päälle sijoittuu Ultramariinin omistamaan rakennukseen kuuluvia asuintiloja.
- 5.4.2 Liiketilayhtiön omistamaan liikerakennukseen kuuluu liikerakennusta palvelevat varastot ja tekniset tilat sekä jätehuone rakenteineen sekä liiketilaa palvelevat ovet rakenteineen sekä poistumisteihin liittyvät käytävät rakenteineen ja laitteineen siltä osin kuin kyse ei ole Ultramariinia palvelevista porraskäytävistä. Lisäksi liikerakennukseen katsotaan kuuluvaksi kaikki sitä yksin tai sitä pääasiassa palvelevat talotekniset järjestelmät sekä laitteet kuten myös putket, johdot ja kaapelit. Liiketilayhtiötä palvelevien johtojen, putkien ja kaapeleiden sijoittamisesta Ultramariinin omistaman asuinrakennuksen alueelle on todettu jäljempänä kohdassa 6.3.
- 5.4.3 Liiketilayhtiön omistamaan rakennukseen katsotaan lisäksi kuuluvaksi Liiketilayhtiön omistaman rakennuksen yläpuolella sijaitsevat viherkatot, jotka toimivat myös liiketilan vesikattona. Selvyden vuoksi todetaan, että viherkattoon rajautuva luhtikäytävä on osa Ultramariinin omistamaa rakennusta ja siten Ultramariinin vastuulla. Tässä tarkoitettu viherkatot ja luhtikäytävä on kuvattu **Liitteessä 2**.

6 OSAPUOLTENVÄLISET KÄYTTÖ- YMS. RASITELUONTEISET JÄRJESTELYT

6.1 Ultramariinin hallinta-alueeseen kuuluvaa Piha-alue

- 6.1.1 Ultramariinin edellä kohdassa 4.1 todetulle yksinomaiselle hallinta-alueelle sijoittuu Ultramariinin omistuksessa oleva Piha-alue, joka palvelee yhtäläisesti sekä Ultramariinia että Indigoa kuten myös kiinteistöä 91-33-390-5. Tässä tarkoitettun Piha-alueen toteutuksesta, käytöstä, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista on sovittu Tonttia koskevassa maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisessa yhteisjärjestelysopimuksessa.
- 6.1.2 Siltä osin kuin Piha-alueesta aiheutuu yhteisjärjestelysopimuksen mukaan veloitteita Tontille, vastaavat näistä veloitteista Ultramariini ja Indigo Rakennusoikeuksien suhteessa. Selvyden vuoksi todetaan, että tässä tarkoitettu Piha-alue ei palvele Liiketilayhtiötä.

6.2 Liiketilayhtiön oikeus käyttää Ultramariinin porraskäytävää sisäänkäyntinä

- 6.2.1 Liiketilayhtiöllä on oikeus käyttää Ultramariinin omistamaan rakennukseen kuuluvaa sisäänkäyntiä ja porrashuonetta liiketilaan johtavana kulkuyhteytenä. Lisäksi Liiketilayhtiön omistamaan rakennusosaan kuuluu muita sisäänkäyntejä, jotka johtavat Ultramariinin hallinta-alueeseen kuuluvalla Piha-alueelle. Liiketilaan Ultramariinin porraskäytävästä johtava ovi ja siihen liittyvät laitteet katsotaan kuuluvaksi liiketilaan ja näin Liiketilayhtiön vastuulle. Porraskäytävä ja siihen kuuluva ulko-ovi katsotaan puolestaan kuuluvaksi Ultramariinin omistamaan rakennukseen ja näin ollen Ultramariinin vastuulle. Osapuolet sopivat erikseen jäljempänä kohdassa 13 tarkoitettun yhteistoiminta-ehdon puitteissa miten porrashuoneen kulunvalvonta- yms. seikat järjestetään.
- 6.2.2 Osana tässä tarkoitettuja kulkuyhteyksiä ja sisäänkäyntejä, Liiketilayhtiöllä on oikeus käyttää Ultramariinin hallinnassa olevalla Piha-alueella sijaitsevia kulkuyhteyksiä katualueelta kulkuyhteytenä ko. porrashuoneelle ja sisäänkäynneille. Tässä tarkoitettu kulkuyhteydet ja sisäänkäynnit tulee olla Liiketilayhtiön käytössä kaikissa olosuhteissa ympäri vuorokauden. Ultramariini vastaa hallinnassaan olevalla Piha-alueella sijaitsevista kulkuyhteyksistä.
- 6.2.3 Koska Liiketilayhtiön omistamaa rakennusosaa palvelevat sisäänkäynnit toimivat myös hätäpoistumisreitteinä, Ultramariinilla on velvollisuus huolehtia hallinnassaan olevien Piha-alueiden ja/tai omistamaansa rakennukseen kuuluvien tässä porrashuoneiden Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista siten, että niiden käyttö Liiketilayhtiön omistamaa liikerakennusta palvelevina hätäpoistumisteinä on mahdollista säännösten edellyttämällä tavalla kaikissa olosuhteissa ympäri vuorokauden.
- 6.2.4 Edellä todetut Liiketilayhtiön omistamaa rakennusta palvelevat sisäänkäynnit ja kulkuyhteydet on kuvattu **Liitteessä 3**.

6.3 Indigon rakennuksessa sijaitsevat sauna- ja pesutilat

- 6.3.1 Indigon omistaman rakennuksen 1. kerrokseen likimääräiseen tasoon + 35.100 sijoitetaan sauna- ja pesutilojen muodostama kokonaisuus, joka palvelee yhteisesti Ultramariinia ja Indigoa. Ultramariini ja Indigo sopivat tarkemmin tässä tarkoitettujen sauna- ja pesutilojen käytöstä kohdassa 13 tarkoitettun Hoitokunnan puitteissa.
- 6.3.2 Tässä tarkoitettujen sauna- ja pesutilojen toteutuksesta vastaa Indigo osana Indigon omistukseen tulevan asuinrakennuksen toteuttamista. Sauna- ja pesutilojen toteutuksen kustannuksista vastaavat Indigo ja Ultramariini Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus toteutuskustannuksista sisällytetään Indigon ja Ultramariinin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin.
- 6.3.3 Tässä tarkoitettujen sauna- ja pesutilojen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Indigo osana omistamansa asuinrakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat kuitenkin Indigo ja Ultramariini Rakennusoikeuksien suhteessa. Indigo ja Ultramariini sopivat tarkemmin tässä tarkoitettujen toimenpiteiden käytännön järjestämisestä samaten kuin kustannusten tasaamisesta yms. menettelystä kohdassa 13 tarkoitettun Hoitokunnan puitteissa. Lähtökohtana pidetään, että Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteiden järjestämisessä tulee noudattaa hyvää kiinteistöhoitotapaa.
- 6.3.4 Tässä tarkoitettut sauna- ja pesutilat on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 4**.

6.4 Indigon omistamassa rakennuksessa sijaitsevat irtaimistovarastotilat

- 6.4.1 Indigon omistamaan asuinrakennukseen sijoitetaan irtaimistovarastotiloja, joista osa palvelee myös Ultramariinia siten kuin **Liitteestä 5** tarkemmin ilmenee. Poikkeusoloissa tässä tarkoitettu irtaimistovarastotila palvelee yhteisesti Osapuolia sekä kiinteistöä 91-33-390-5 väestönsuojana siten kuin Tonttia koskevassa maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisessa yhteisjärjestelysopimuksessa todetaan.
- 6.4.2 Tässä tarkoitettujen irtaimistovarastotilojen toteutuksesta vastaa Indigo osana sen omistukseen tulevan asuinrakennuksen toteuttamista, mutta näiden tilojen toteutuksen kustannuksista vastaavat Indigo ja Ultramariini Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus toteutuskustannuksista sisällytetään Indigon ja Ultramariinin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin.
- 6.4.3 Siltä osin kuin Tontin omistajille seuraa väestönsuojaan liittyviä vastuita johtuen Tonttiin kohdistuvasta maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisesta yhteisjärjestelysopimuksesta, jakautuvat tässä tarkoitettut vastuut Ultramariinin ja Indigon kesken Rakennusoikeuksien suhteessa. Edellä sanotusta poiketen, siltä osin kuin kyse on tässä tarkoitettuun irtaimistovarastotilaan sijoitettujen irtaimistovarastokalusteiden Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista, jakautuvat tässä tarkoitettut kustannukset Indigon ja Ultramariinin välillä ko. tilaan sijoitettujen irtaimistovarastokoppien lukumäärien suhteessa. Indigo ja Ultramariini sopivat tarkemmin tässä tarkoitettujen toimenpiteiden käytännön järjestämisestä samaten kuin kustannusten tasaamisesta yms. menettelystä kohdassa 13 tarkoitettun Hoitokunnan puitteissa.

6.5 Ultramariinin omistamassa rakennuksessa sijaitseva harrastetila

- 6.5.1 Ultramariinin omistamaan asuinrakennukseen sijoitetaan harrastetila, joka palvelee yhteisesti sekä Indigoa että Ultramariinia kuten myös kiinteistöä 91-33-390-5 siten kuin Tonttia koskevassa maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisessa yhteisjärjestelysopimuksessa todetaan.
- 6.5.2 Tässä tarkoitettun harrastetilan toteutuksesta vastaa Ultramariini osana sen omistukseen tulevan asuinrakennuksen toteuttamista. Siltä osin kuin Tonttia koskevan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysopimuksen mukaan Tontille aiheutuu kustannusvastuita näiden tilojen toteutuksesta, jakautuu Tontin osuus Indigolle ja Ultramariinille Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus kustannuksista sisällytetään asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin.
- 6.5.3 Tässä tarkoitettun harrastetilan Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Ultramariini osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä, mutta näistä toimenpiteistä Tontille aiheutuva

kustannusosuus jakautuu Indigolle ja Ultramariinille Rakennusoikeuksien suhteessa. Indigo ja Ultramariini sopivat tarkemmin tässä tarkoitettujen toimenpiteiden käytännön järjestämisestä samaten kuin kustannusten tasaamisesta yms. menettelystä kohdassa 13 tarkoitettun Hoitokunnan puitteissa.

6.5.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että harrastetila ei palvele Liiketilayhtiötä.

6.6 Indigon omistamassa rakennuksessa sijaitseva asukasolohuone

6.6.1 Indigon omistamaan asuinrakennukseen sijoitetaan asukasolohuone ja siihen liittyvä pesula ja kivaushuone, joka palvelee yhteisesti sekä Indigoa että Ultramariinia kuten myös kiinteistöä 91-33-390-5 siten kuin Tonttia koskevassa maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisessa yhteisjärjestelysopimuksessa todetaan. Tässä tarkoitettu asukasolohuone on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 4**.

6.6.2 Tässä tarkoitettun asukasolohuoneen toteutuksesta vastaa indigo osana sen omistukseen tulevan asuinrakennuksen toteuttamista. Siltä osin kuin Tonttia koskevan maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisen yhteisjärjestelysopimuksen mukaan Tontille aiheutuu kustannusvastuita näiden tilojen toteutuksesta, jakautuu Tontin osuus Indigolle ja Ultramariinille Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus kustannuksista sisällytetään asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin.

6.6.3 Tässä tarkoitettun asukasolohuoneen Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Indigo osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä, mutta näistä toimenpiteistä Tontille aiheutuva kustannusosuus jakautuu Indigolle ja Ultramariinille Rakennusoikeuksien suhteessa. Indigo ja Ultramariini sopivat tarkemmin tässä tarkoitettujen toimenpiteiden käytännön järjestämisestä samaten kuin kustannusten tasaamisesta yms. menettelystä kohdassa 13 tarkoitettun Hoitokunnan puitteissa.

6.6.4 Selvyyden vuoksi todetaan, että asukasolohuone ei palvele Liiketilayhtiötä.

6.7 Indigon omistamassa rakennuksessa sijaitseva polkupyörävarasto

6.7.1 Indigon omistaman rakennuksen 1. kerrokseen likimääräiseen tasoon + 35.100 sijoitetaan polkupyörävarasto, joka palvelee yhteisesti Ultramariinia ja Indigoa. Ultramariini ja Indigo sopivat tarkemmin tässä tarkoitettun polkupyörävaraston toiminnasta kohdassa 13 tarkoitettun Hoitokunnan puitteissa.

6.7.2 Tässä tarkoitettun polkupyörävaraston toteutuksesta vastaa Indigo osana Indigon omistukseen tulevan asuinrakennuksen toteuttamista. Polkupyörävaraston toteutuksen kustannuksista vastaavat Indigo ja Ultramariini Rakennusoikeuksien suhteessa. Näin määräytyvä osuus toteutuskustannuksista sisällytetään Indigon ja Ultramariinin asuinrakennuksia koskeviin urakkasopimuksiin.

6.7.3 Tässä tarkoitettun polkupyörävaraston Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Indigo osana omistamansa asuinrakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat kuitenkin Indigo ja Ultramariini Rakennusoikeuksien suhteessa. Indigo ja Ultramariini sopivat tarkemmin tässä tarkoitettujen toimenpiteiden käytännön järjestämisestä samaten kuin kustannusten tasaamisesta yms. menettelystä kohdassa 13 tarkoitettun Hoitokunnan puitteissa. Lähtökohtana pidetään, että Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteiden järjestämisessä tulee noudattaa hyvää kiinteistöhoitotapaa.

6.7.4 Tässä tarkoitettut sauna- ja pesutilat on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 4**.

6.8 Osapuolten rakennuksia palvelevat johdot, putket, kanavistot ja kaapelit toisen Osapuolen rakennuksen alueella

6.8.1 Liiketilayhtiöllä on oikeus sijoittaa omistamaansa rakennusta palvelevat johdot, putket, kanavistot ja kaapelit Ultramariinin omistaman rakennuksen alueelle siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa.

6.8.2 Vastaavalla tavalla Ultramariinilla on oikeus sijoittaa omistamaansa rakennusta palvelevat johdot, putket, kanavistot ja kaapelit Liiketilayhtiön omistaman rakennuksen alueelle siten kuin tarkempi suunnittelu osoittaa. Tässä tarkoitettut suunnitelmat tulee etukäteen hyväksyttävä Liiketilayhtiöllä.

- 6.8.3 Molemmat Osapuolet vastaavat toisen Osapuolen alueelle sijoitettujen omistamaansa rakennusta palvelevien johtojen, putkien, kanavistojen tai kaapeleiden toiminnasta, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimista siten, ettei näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä aiheudu haittaa Toiselle Osapuolelle.

6.9 Liiketilayhtiön lauhduttimien sijoittaminen

- 6.9.1 Liiketilayhtiön omistamaa rakennusta palvelevat lauhduttimet ja niihin liittyvät johdot, putket ja kaapelit sijoitetaan Ultramariinin omistamaan rakennukseen kuuluvan osan vesikatolle **Liitteen 7** osoittamaan paikkaan. Liiketilayhtiöllä on tähän sopimukseen perustuva oikeus lauhduttimiensa sijoittamiseen ja pitämiseen vesikatolla korvauksetta.
- 6.9.2 Tässä tarkoitettujen lauhduttimien Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Liiketilayhtiö osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Liiketilayhtiö on velvollinen huolehtimaan tässä tarkoitetuista toimenpiteistä siten, ettei niiden laiminlyönnistä aiheudu haittaa Ultramariinille tai kolmansille. Selvyyden vuoksi todetaan, että lauhduttimien sähkönkulutus on Liiketilayhtiön vastuulla ja johdetaan Liiketilayhtiön omistaman rakennuksen järjestelmistä.

6.10 Liiketilayhtiön rakennusta palvelevan ilmanvaihtokuilun johtaminen

- 6.10.1 Liiketilayhtiön omistamaa rakennusta palveleva ilmastointikanava johdetaan Ultramariinin omistaman rakennuksen ja siihen kuuluvan kuilurakenteen läpi Ultramariinin rakennuksen vesikatolle.
- 6.10.2 Ilmastointikuiluun sijoitettavan Liiketilayhtiön omistaman ilmastointikanavan toteuttamisesta, peruskorjaamisesta ja uusimisesta vastaa kustannuksellaan Liiketilayhtiö osana omistamansa rakennuksen vastaavia toimenpiteitä. Liiketilayhtiö on velvollinen huolehtimaan tässä tarkoitetuista toimenpiteistä siten, ettei näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä aiheudu haittaa tai vaaraa Ultramariinin omistamalle rakennukselle tai kuilurakenteelle.
- 6.10.3 Ultramariini on puolestaan velvollinen pidättäytymään kaikista toimenpiteistä, joiden seurauksena voisi aiheutua haittaa tai vaaraa Liiketilayhtiön omistaman ilmanvaihtokanavan toiminnalle.
- 6.10.4 Liiketilayhtiön omistamaan rakennukseen kuuluvan ilmanvaihtokanavan johtaminen Ultramariinin rakennuksen läpi on kuvattu **Liitteessä 2**.
- 6.10.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että Liiketilayhtiön omistaman ilmanvaihtokanavan läheisyydestä tai siihen liittyen Ultramariinin omistaman asuinrakennuksen vesikatolle johdetaan myös Ultramariinia palvelevia ilmanvaihtokanavistoja, jotka katsotaan kuitenkin kuuluvaksi Ultramariinin omistamaan rakennukseen.

6.11 Piha-alueelle sijoitettava jätepiiste

- 6.11.1 Ultramariinin edellä kohdassa 6.1 todetulle Piha-alueelle sijoittuu jätteen syväkeräyspiiste, joka palvelee yhtäläisesti sekä Ultramariinia että Indigoa kuten myös kiinteistöä 91-33-390-5. Tässä tarkoitettujen jätepiisteen toteutuksesta, käytöstä, Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista osana Piha-alueen vastaavia toimenpiteitä on sovittu Tonttia koskevassa maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaisessa yhteisjärjestelysopimuksessa.
- 6.11.2 Siltä osin kuin jätepiisteestä aiheutuu yhteisjärjestelysopimuksen mukaan velvoitteita Tontille, vastaavat näistä velvoitteista Ultramariini ja Indigo Rakennusoikeuksien suhteessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä tarkoitettu jätepiiste ei palvele Liiketilayhtiötä.

6.12 Seinärakennetta koskevat järjestelyt

- 6.12.1 Ultramariinin ja Indigon omistamat asuinrakennukset toteutetaan osittain julkisivuistaan toisiinsa kiinni. Tämän sopimuksen allekirjoitushetken suunnitelman mukaan Ultramariinin rakennus toteutetaan ensin. Ultramariinin ja Indigon rakentamisen vaiheittaisuudesta johtuen ensin rakennettavan rakennuksen rakentamisessa on rakenteellisesti ja tarvittavin tilapäisjärjestelyin otettava huomioon myöhemmin rakennettavan rakennuksen liityntä liikuntasaumalla tai muulla vastaavalla rakenteella rakennusten rajapintaan. Ensimmäisenä toteutuvan rakennuksen omistaja vastaa rajapinnan tarvittavien väliaikaisjärjestelyjen, kuten lämpöeristeen toteutuksesta. Vastaavasti myöhemmin toteutuvan rakennuksen omistaja rajapinnan väliaikaisjärjestelyjen poistamisesta sekä rajapinnan toteutuksesta valmiiksi siten, että rajapinta on koko rakennustyön ajan riittävällä tavalla suojattu kosteudelta ja lämpöeristetty.
- 6.12.2 Vastaavaa menettelyä noudatetaan, jos jompikumpi rakennus jossain vaiheessa puretaan.

7 KÄYTTÖ- YLLÄPITO-, PERUSKORJAUS- JA UUSIMINEN SEKÄ NÄISTÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

- 7.1 Ellei tässä sopimuksessa todetusta muuta seuraa, Osapuolet vastaavat kumpikin oman hallinta-alueensa sekä hallinta-alueillaan sijaitsevien omistamiensa rakennusten kaikista Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä ja näiden kustannuksista mukaan lukien tavanomainen vakuuttaminen.
- 7.2 Siltä osin kuin hallinta-alueisiin kohdistuvia tässä kohdassa tarkoitettuja kustannuksia ei voida tässä sopimuksessa todetuilla periaatteilla jakaa, vastaavat Osapuolet tällaisista kustannuksista Tontin omistusosuksiensa mukaisessa suhteessa.
- 7.3 Kumpikin Osapuolista on velvollinen huolehtimaan, Ylläpitämään, peruskorjaamaan sekä uusimaan hallinta-alueillaan sijaitsevat omistamansa rakennuksensa siten, että em. toimenpiteiden laiminlyönnistä ei aiheudu haittaa toiselle Osapuolelle.

8 TONTIN KUNNALLISTEKNISET LIITTYMÄT

- 8.1 Tontille johdetaan erilliset kunnallistekniset liittymät Osapuolten omistamia rakennuksia varten. Liittymien kustannuksista samaten kuin eri hyödykkeiden kustannuksista vastaavat Osapuolet kukin omistamansa rakennuksen osalta.
- 8.2 Indigoa ja Liiketilayhtiötä palvelevat kunnallistekniset liittymät johdetaan Ultramariinin omistamaan rakennukseen kuuluvien teknisten tilojen kautta siten kuin tarkempi suunnittelu myöhemmin osoittaa. Osapuolet vastaavat kuluttamistaan hyödykkeistä itse perustuen tarvittaessa alamittauksiin.
- 8.3 Sadevedet johdetaan tontilta keskitetysti Ultramariinin hallinta-alueeseen kuuluvan Piha-alueen kautta kunnalliseen hulevesijärjestelmään.
- 8.4 Vastaavasti Tonttia palvelee yhteinen jätevesiviemäri, johon johdetaan kunkin Osapuolen omistamiin rakennuksiin kuuluvat jätevesiputket. Siltä osin kuin kyse on yhteisessä käytössä olevasta jätevesiviemärin osasta, vastaa Ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista Ultramariini, mutta näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

9 JULKISIVUN YLLÄPITO, PERUSKORJAUKSET JA UUSIMISET

- 9.1 Osapuolet omistavat Tontille sijoittuvien rakennusten julkisivut kukin omaan rakennukseensa rajautuvilta osin, jolloin Osapuolet vastaavat omistamiinsa rakennuksiin kuuluvien julkisivujen Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä edellä kohdassa 7 todetun periaatteen mukaisesti.
- 9.2 Ultramariinin ja Liiketilayhtiön rakennusten julkisivut muodostavat kuitenkin siten yhtenäisen kokonaisuuden, että julkisivuja koskevat Ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteet on käytännössä järjestettävä yhtenä kokonaisuutena. Ultramariini ja Liiketilayhtiö sopivat erikseen kohdassa 13 tarkoitettujen yhteistyöelimen puitteissa em. toimenpiteiden keskitetystä järjestämisestä. Tässä tarkoitettujen toimenpiteiden kustannukset jaetaan Ultramariinin ja Liiketilayhtiön kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.
- 9.3 Myös Indigo voi halutessaan osallistua tässä tarkoitettuun julkisivuja koskevaan yhteistyöhön.

10 SIETOVELVOITE JA MUUTOSTYÖT

- 10.1 Osapuolet ovat velvollisia sallimaan toisen Osapuolen omistamaa rakennusta palvelevien perustusten, rakenteiden, rakenneosien, koneiden, laitteiden ja niihin kuuluvien ja niitä palvelevien tai niiden edellyttämien putkitusten, johdotusten ja läpivientien sijoittamisen, pitämisen, huoltamisen ja korjaamisen omistamassaan ja hallitsemassaan rakennuksessa siten kuin rakennuksia koskevissa rakennuslupapiirustuksissa, tämän hallinnanjakosopimuksen liiteasiakirjoissa on esitetty.
- 10.2 Osapuolilla on oikeus tukeutua toisen Osapuolen omistaman rakennuksen rakenteisiin sekä pitää ja käyttää omistamaansa rakennusta osittain toisen Osapuolen omistaman rakennuksen päällä siten kuin rakennuslupasuunnitelmat sekä niiden perusteella laadittavat tarkesuunnitelmat osoittavat.
- 10.3 Mikäli joku edellä tarkoitettu seikka on jäänyt rakennuslupapiirustuksissa tai tämän hallinnanjakosopimuksen liiteasiakirjoissa mainitsematta, mutta se on tontille sijoitettavien rakennusten toiminnalle välttämätön, sitoutuvat Osapuolet sallimaan kyseisen seikan omistamassaan rakennuksessa.
- 10.4 Edellä todetusta velvoitteesta ja sen noudattamisesta ei suoriteta korvauksia. Mikäli kuitenkin rakennuslupapiirustuksissa tai tämän hallinnanjakosopimuksen liiteasiakirjoissa mainitsematta jääneen seikan toteuttaminen johtaa siihen, että Osapuolen omistaman rakennuksen pinta-ala pienenee merkittäväällä tavalla, neuvotellaan kyseisen Osapuolen saamasta korvauksesta erikseen.
- 10.5 Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan tontille sijoitettavien rakennusten toteuttamisen edellyttämien rakennus- yms. viranomaislupien hakemiseen parhaan kykynsä mukaisesti.
- 10.6 Lisäksi Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan toisen Osapuolen omistaman rakennuksen sellaisia muutostöitä varten tarvittaviin rakennus-, toimenpide-, yms. lupiin, joilla ei ole vaikutusta toisen Osapuolen rakennukselle tai sen käytölle. Osapuolet tiedostavat, että tällaisista muutostöistä saattaa aiheutua tilapäistä häiriötä, esim. meluhaittaa, joka on kuitenkin tässä sopimuksessa tarkoitettujen sieto-velvoitteen piirissä. Muutostöitä tekevä Osapuoli on velvollinen tekemään riittävät toimet muutostöistä aiheutuvan melu- yms. haitan minimoimiseksi.
- 10.7 Tontilla sijaitsevat rakennukset tullaan varustamaan viranomaisten edellyttämillä paloturvallisuuteen liittyvillä laitteilla ja järjestelmillä, esim. palohälytys-, savunpoisto- ja sprinklerijärjestelmät. Kumpikin Osapuolista sallii näiden järjestelmien sijoittamisen omistamaansa rakennukseen rakennuslupasuunnitelmien ja myöhemmin laadittavien tarkesuunnitelmien mukaisesti riippumatta siitä, kumman Osapuolen omistamaa rakennusta ko. laitteet ja järjestelmät ensisijaisesti palvelevat. Kumpikin Osapuoli vastaa tässä tarkoitettujen laitteistojen ja järjestelmien huollosta ja Ylläpidosta siltä osin, kuin ne palvelevat ko. Osapuolen omistamaa rakennusta.

11 KIINTEISTÖVERO JA MUUT JULKISOIKEUDELLISET MAKSUT

- 11.1 Siltä osin kuin kiinteistöveron määräytyminen perustuu Tontille rakennettuihin rakennuksiin, Osapuolten tavoitteena on saada veroviranomainen määräämään vero tämän hallinnanjakosopimuksen mukaisesti kummallekin Osapuolelle erikseen tämän omistamasta rakennuksesta huomioiden Osapuolten omistamien rakennusten erilainen käyttötarkoitus.
- 11.2 Mikäli veroviranomainen edellä sanotusta huolimatta jostain syystä määrää kiinteistöyhtymälle kiinteistöveron tontin rakennuksista jakamatta sitä erikseen kummallekin Osapuolelle, jaetaan rakennuksista maksettava kiinteistövero Osapuolten kesken Rakennusoikeuksien suhteessa.

12 VAKUUTUKSET JA VAKUUTUSKORVAUSTEN KÄYTTÖ

- 12.1 Osapuolet sitoutuvat vakuuttamaan kumpikin omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen täydestä arvosta. Osapuolet sitoutuvat toimimaan yhteistyössä omaisuuttaan vakuuttaessa siten, että vakuutukset mahdollisuuksien mukaan otetaan samalta vakuutuksen tarjoajalta siten, että Osapuolten yhteinen intressi tulee vakuutus sopimuksissa riittävästi huomioiduksi.
- 12.2 Mahdollisen vahingon sattuessa on vakuutuskorvaukset käytettävä täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjaamiseksi tai uudelleenrakentamiseksi.

13 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

- 13.1 Osapuolet asettavat Hoitokunta-nimisen neuvotteluelimen ("Hoitokunta"), jonka puitteissa Osapuolet sopivat ja päättävät Tontin yhteisomistukseen liittyvistä yhdessä päätettävistä asioista, asioiden täytäntöönpanosta ja Tontin taloushallinnosta. Kullakin Osapuolella on oikeus nimittää Hoitokuntaan yksi edustaja. Hoitokunta neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta Tontin yhteisomistukseen liittyvät asiat, erityisesti liittyen toteutettaviin ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus- ja uusimistöihin.
- 13.2 Tontin yhteisomistukseen liittyvät päätökset tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain osaa Osapuolista, voidaan ko. päätös tehdä näiden Osapuolten yksimielisellä päätöksellä. Lisäksi lähtökohtana päätöksenteossa tulee olla, että tämän hallinnanjakosopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistönhoitotapa. Selvyden vuoksi todetaan, että osapuolet vastaavat oman hallinta-alueen ja omaisuutensa Ylläpidosta, ellei edellä tässä sopimuksessa ole muuta todettu.
- 13.3 Osapuolet voivat laatia Hoitokunnan toiminnan tarkemmasta järjestämisestä sekä noudatettavista käytännöistä erillisen hoitokuntasopimuksen.
- 13.4 Selvyden vuoksi todetaan, että tässä sopimuksessa tarkoitettu Hoitokunta on sama toimielin kuin korttelin 33390 tontteja koskevassa yhteisjärjestelysopimuksissa tarkoitettu hoitokunta.

14 KOLMANSIEN KANSSA SOVITTAVAT ASIAT

- 1.1 Mikäli Tonttia koskien on myöhemmin sovittava naapurikiinteistöjen tai kaupungin kanssa uusista yhteisjärjestelyistä tai rasitteista tms. sopimusjärjestelyistä, Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että Tontin toteuttamisen edellyttämistä rasitteista sovitaan naapurikiinteistöjen ja/tai kaupungin kanssa noudattaen tällaisissa sopimuksissa yleisesti noudatettuja periaatteita mm. aiheuttamis- ja hyötymisperiaatetta kustannusten ja ylläpito- ym. vastuiden osalta. Mahdollisista kaavamutoshakemuksista on päätettävä yksimielisesti.
- 14.1

15 OIKEUKSIA KOSKEVAT KORVAUKSET

- 15.1 Tässä sopimuksessa sovittujen oikeuksien perustamisen osalta ei suoriteta korvauksia puolin ja toisin, ellei tässä sopimuksessa ole toisin todettu.

16 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA MUUTTAMINEN

- 16.1 Tämä hallinnanjakosopimus on voimassa niin kauan, kuin Tonttia koskeva maanvuokrasopimus on voimassa. Sopimus voidaan kirjallisesti irtisanoa päättymään kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta vain sillä perusteella, että Tontin käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet niin oleellisesti, ettei sopimuksen voimassaololle ole enää perusteltua tarvetta.
- 16.2 Osapuolet sitoutuvat siihen, etteivät ne missään vaiheessa tule vaatimaan Tontin yhteisomistussuhteen purkamista. Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sitoumuksen kaikkiin vastaisiin kiinteistön määräosia koskeviin luovutuskirjoihin.
- 16.3 Tämän hallinnanjakosopimuksen voi muuttaa Osapuolten yhteisesti hyväksymällä tavalla. Mikäli viranomaiset vaatisivat muutoksia tai tarkistuksia tähän sopimukseen, Osapuolet sitoutuvat tarkistamaan tätä sopimusta viranomaisten määräämällä tavalla, kuitenkin siten, etteivät tämän sopimuksen peruseriaatteet kumoudu.
- 16.4 Edellä sanotusta huolimatta Osapuolet toteavat, että koska sopimusta tehtäessä Tontti on rakentamatta ja suunnittelu on vasta käynnissä, Osapuolet odottavat tästä seuraavan, että tässä hallinnanjakosopimuksessa sovittavia asioita saatetaan joutua tarkentamaan. Tämän johdosta Osapuolet sitoutuvat tässä tarkoituksessa myötävaikuttamaan tässä sopimuksessa sovittujen vastuiden, velvoitteiden ja oikeuksien tarkentamiseen noudattaen tämän sopimuksen peruseriaatteita Osapuolten tasapuolisesta kohtelusta ja kustannusvastuiden aiheuttamisperiaatteen mukaisesta kohdentamisesta Osapuolille sekä sitoutuvat täydentämään tätä sopimusta tarvittavilta osin. Sopimusta ei kuitenkaan voi muuttaa ilman pantinhaltijan suostumusta.

17 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN

- 17.1 Tämä hallinnanjakosopimus kirjataan maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisesti parhaalle etusijalle. Kukin Osapuolista on oikeutettu toisia Osapuolia enempää kuulematta hakemaan tämän sopimuksen kirjaimista.

18 SOPIMUSVELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN

- 18.1 Osapuolet ovat tämän sopimuksen maakaaren mukaisesta kirjaamisesta huolimatta velvollisia siirtämään tämän sopimuksen velvoitteet Tontin määräosan mahdollisille uusille omistajille siirtokirjoihin tehtävillä erillisillä merkinnöillä.

19 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

- 19.1 Mahdolliset tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin. Neuvotteluissa voidaan Osapuolten niin erikseen sopiessa käyttää ulkopuolista sovittelijaa. Mikäli Osapuolet eivät pääse sopimuksen erimielisyydestä, ratkaistaan asia Helsingin käräjäoikeudessa.

20 JAKELU JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä hallinnanjakosopimus on laadittu kolmena (3) saman sisältöisenä kappaleena, yksi (1) kullekin Osapuolelle ja yksi (1) kirjaamisviranomaiselle.

Helsingissä ____. päivänä ____kuuta 2022

Asunto Oy Helsingin Ultramariini

Paikka ja päiväys:

Nimi: _____
Asema: _____

Nimi: _____
Asema: _____

Asunto Oy Helsingin Indigo

Paikka ja päiväys:

Nimi: _____
Asema: _____

Nimi: _____
Asema: _____

Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukio

Paikka ja päiväys:

Nimi: _____
Asema: _____

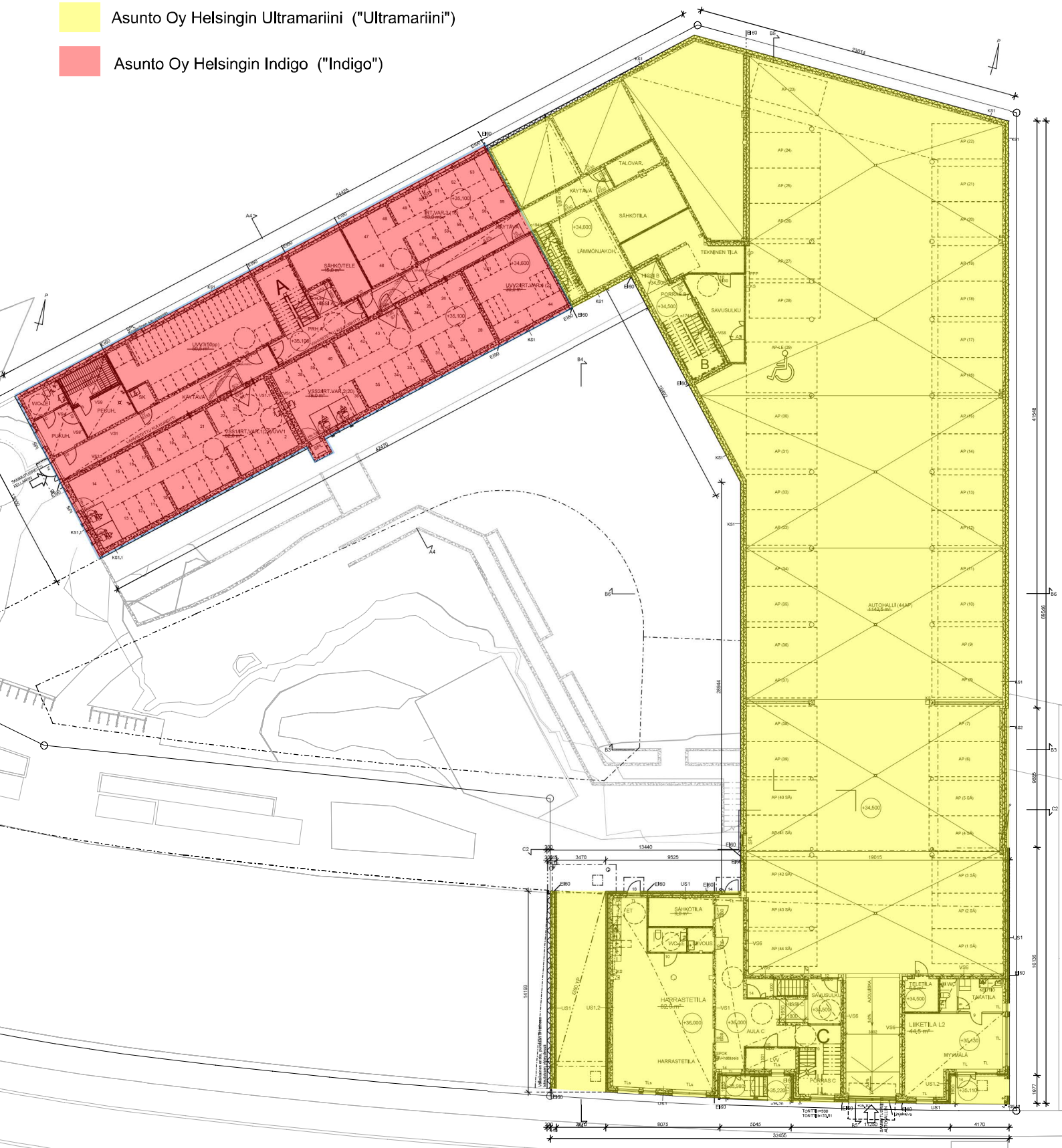
Nimi: _____
Asema: _____

LIITTEET

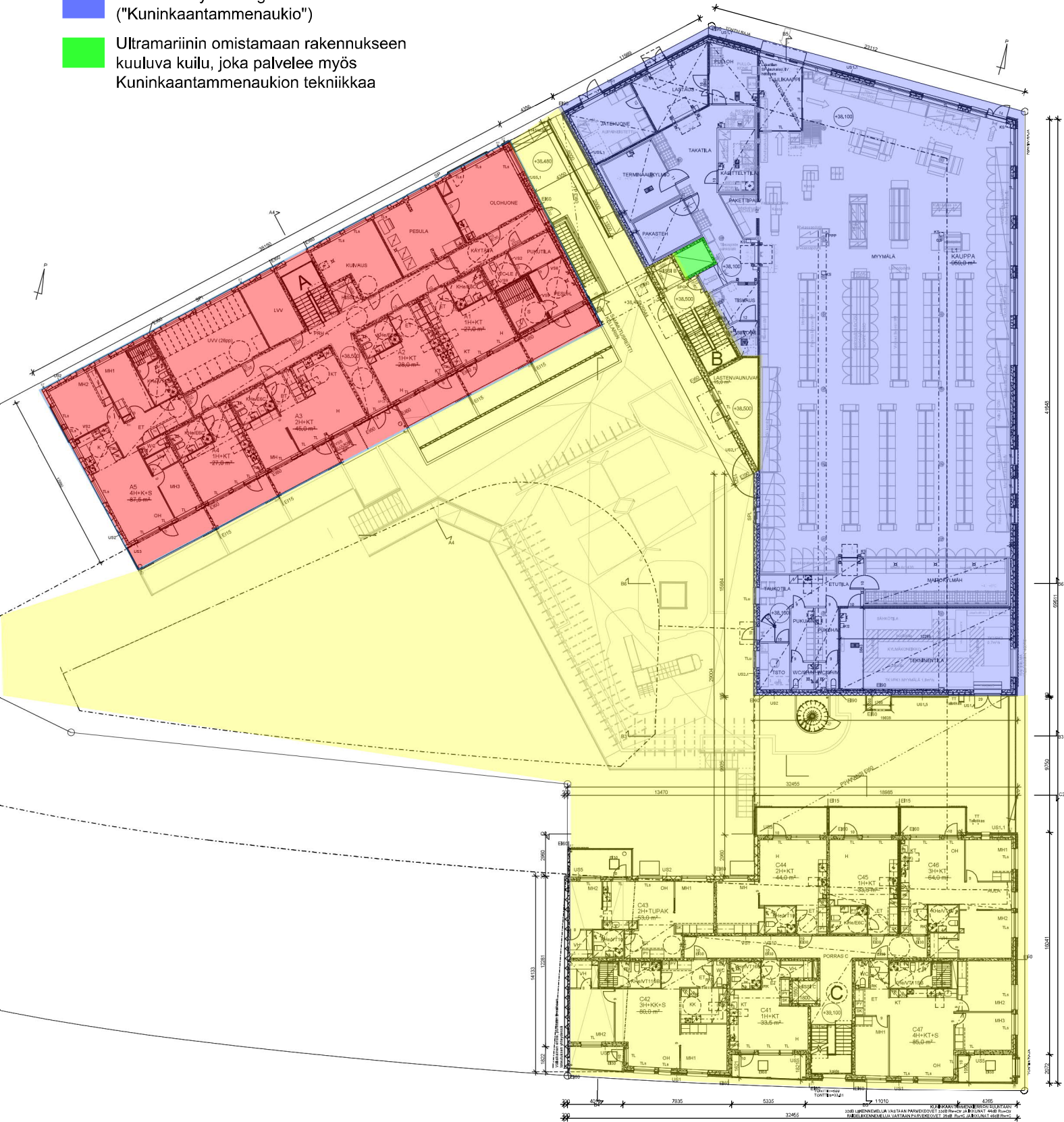
1. Tonttia kuvaava asemapiirros
2. Osapuolten hallinta-alueet ja rakennusten sijoittuminen kerroskohtaisesti
3. a-b Rakenteiden omistusrajat viherkaton ja asuinkerrostalon liittymäkohdissa
4. Indigoa ja Ultramariinia palvelevat yhteistilat
5. Indigoa ja Ultramariinia palveleva väestönsuoja- ja irtaimistovarastotila
6. Liiketilayhtiötä palveleva porrashuone, sisäänkäynnit ja kulkuyhteydet
7. Liiketilayhtiötä palveleva lauhdutin vesikatolla

 Asunto Oy Helsingin Ultramariini ("Ultramariini")

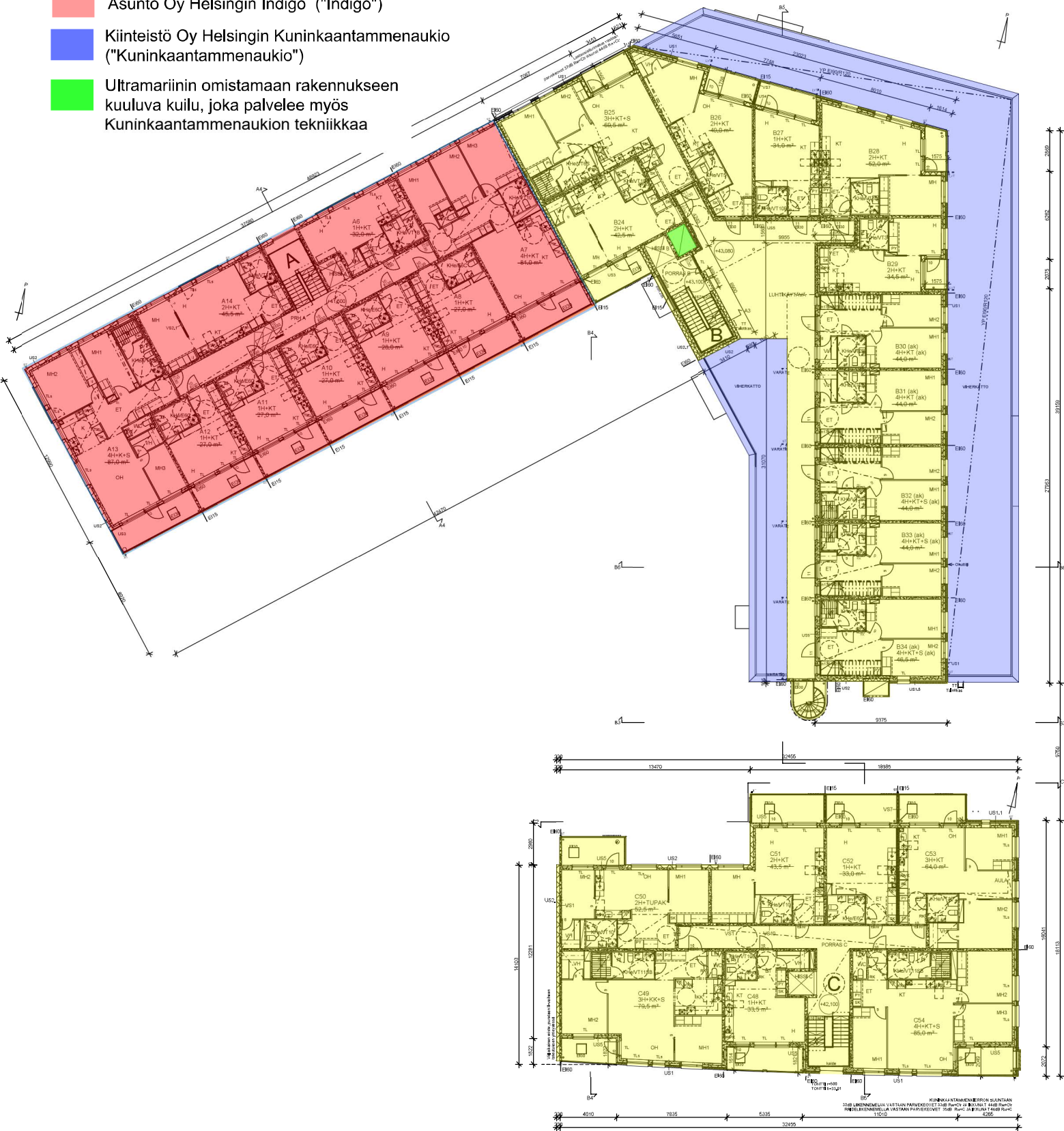
 Asunto Oy Helsingin Indigo ("Indigo")



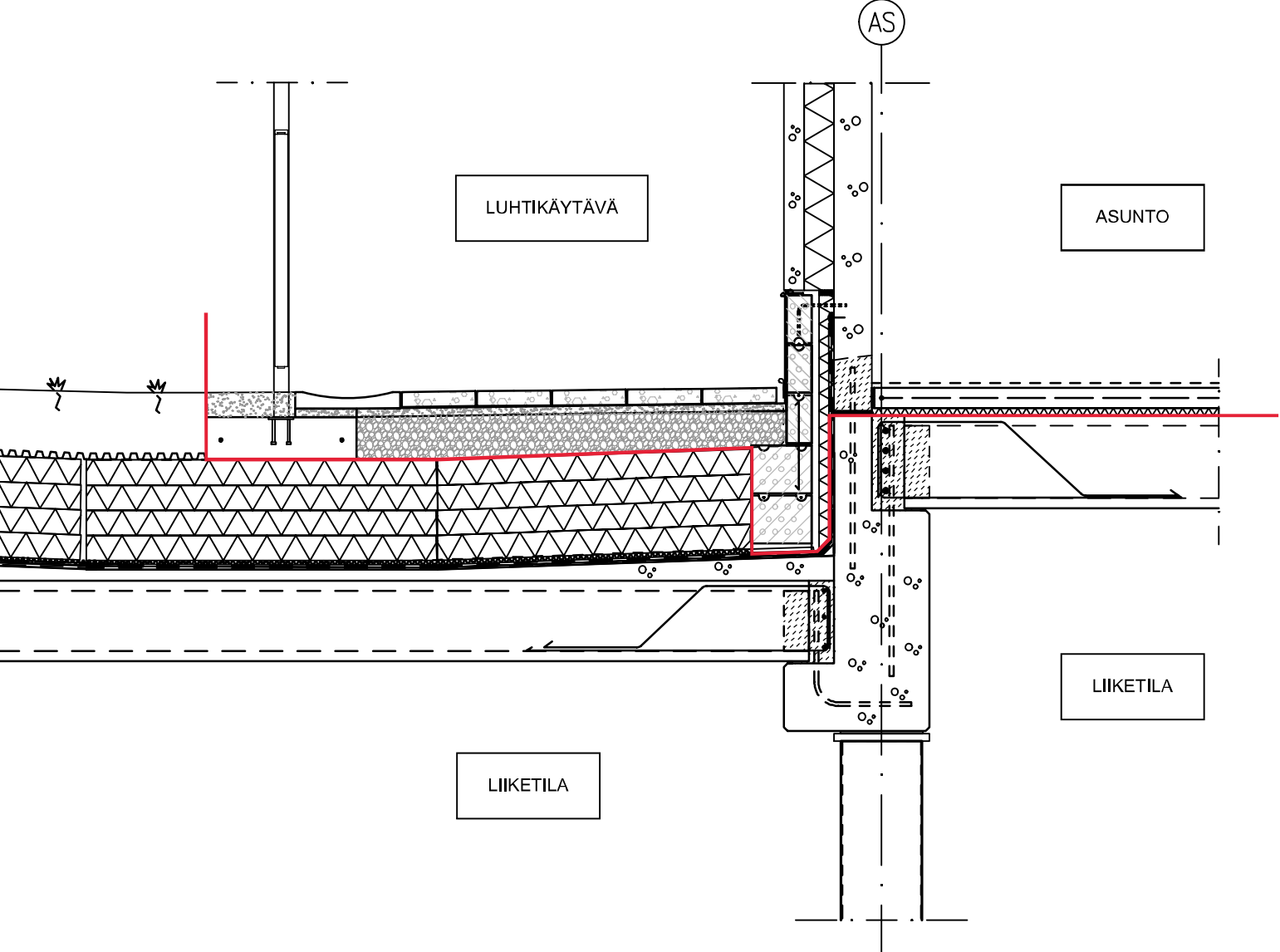
- Asunto Oy Helsingin Ultramariini ("Ultramariini")
- Asunto Oy Helsingin Indigo ("Indigo")
- Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukio ("Kuninkaantammenaukio")
- Ultramariinin omistamaan rakennukseen kuuluva kuilu, joka palvelee myös Kuninkaantammenaukion tekniikkaa

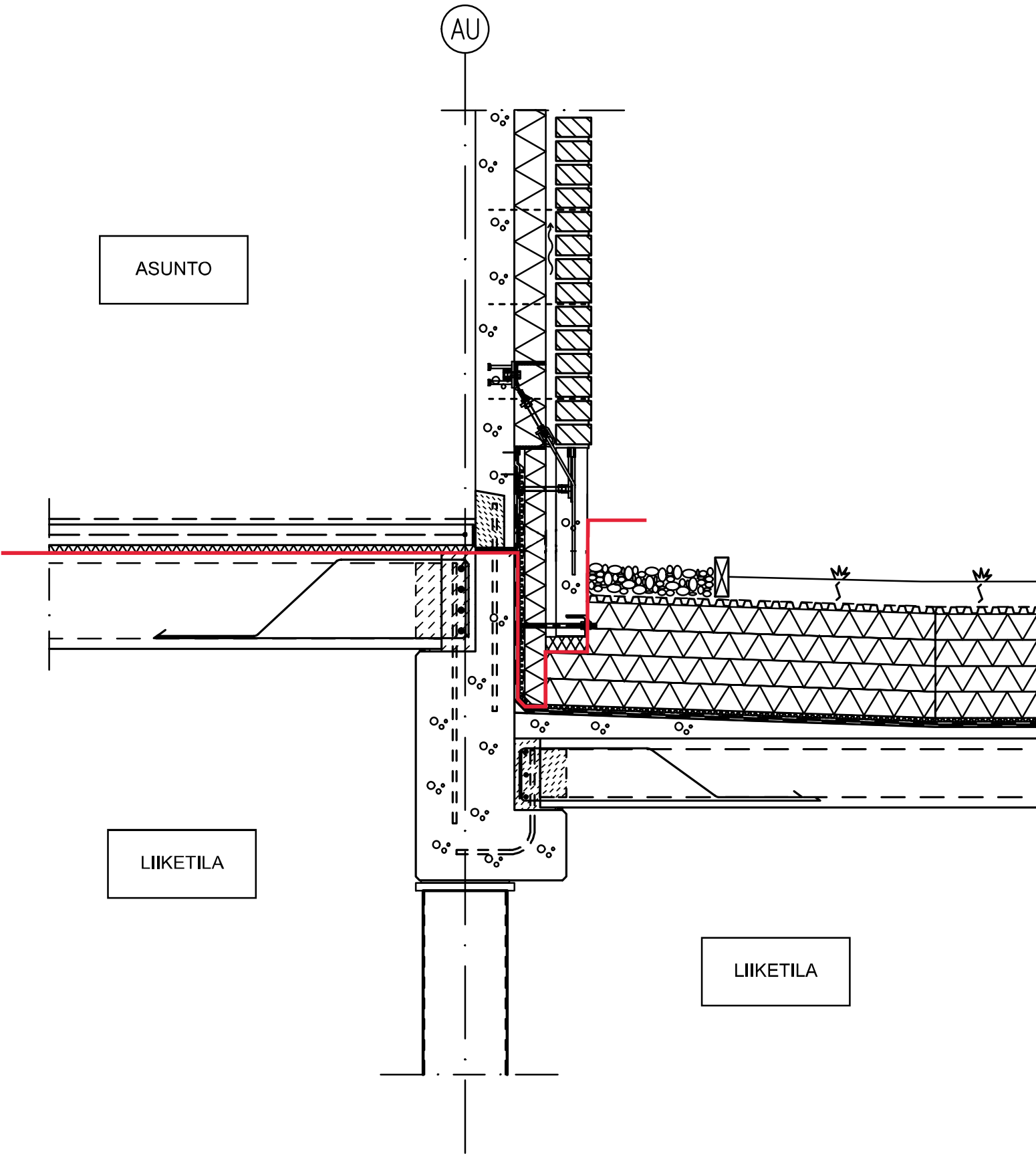


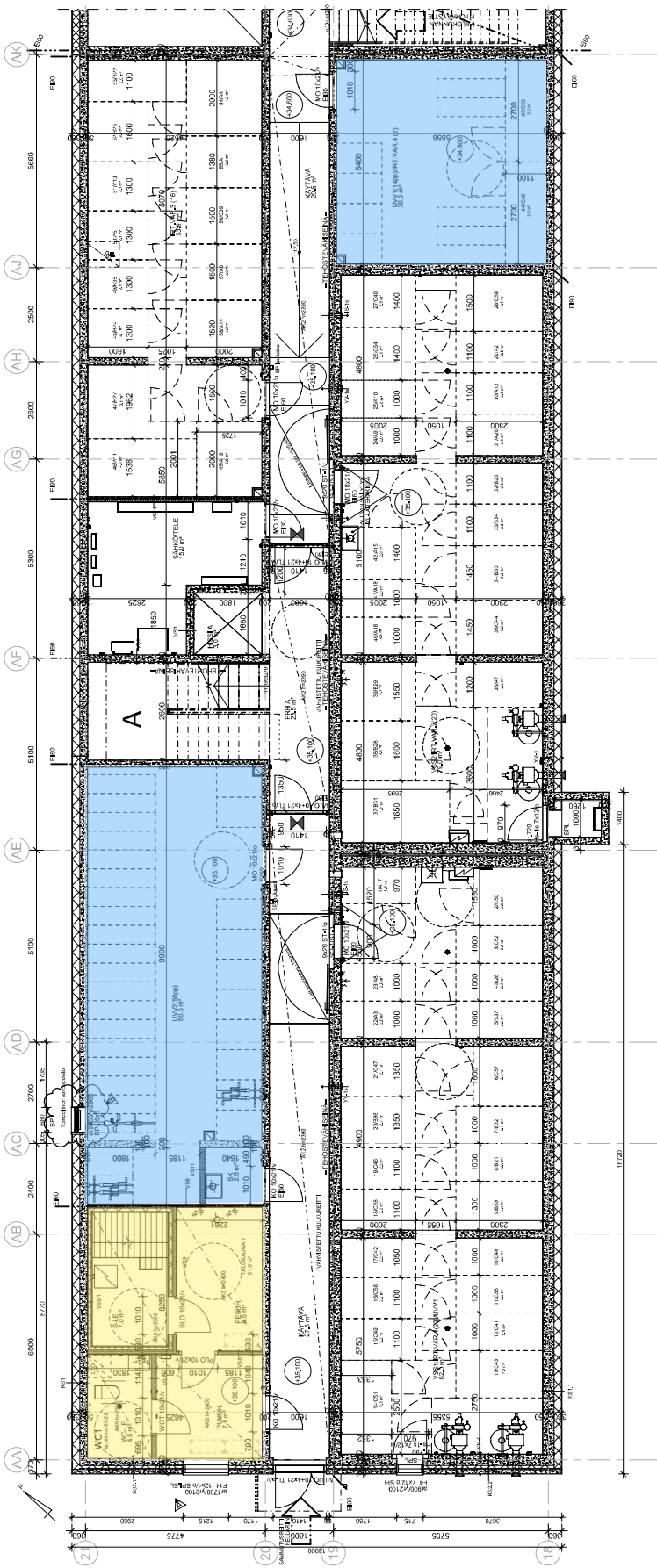
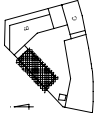
- Asunto Oy Helsingin Ultramariini ("Ultramariini")
- Asunto Oy Helsingin Indigo ("Indigo")
- Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukio ("Kuninkaantammenaukio")
- Ultramariinin omistamaan rakennukseen kuuluva kuilu, joka palvelee myös Kuninkaantammenaukion tekniikkaa



KUNINKAANTAMMENAUKION SIANTOAN
 3168 LUKENNEMÄLLÄ VASTAAN PÄRVESÖYDET 3168 RANCHO JA BOKSIT 4168 RANCHO
 PIIRITTEKUNNALLA VASTAAN PÄRVESÖYDET 3168 RANCHO JA BOKSIT 4168 RANCHO
 110/10 4285



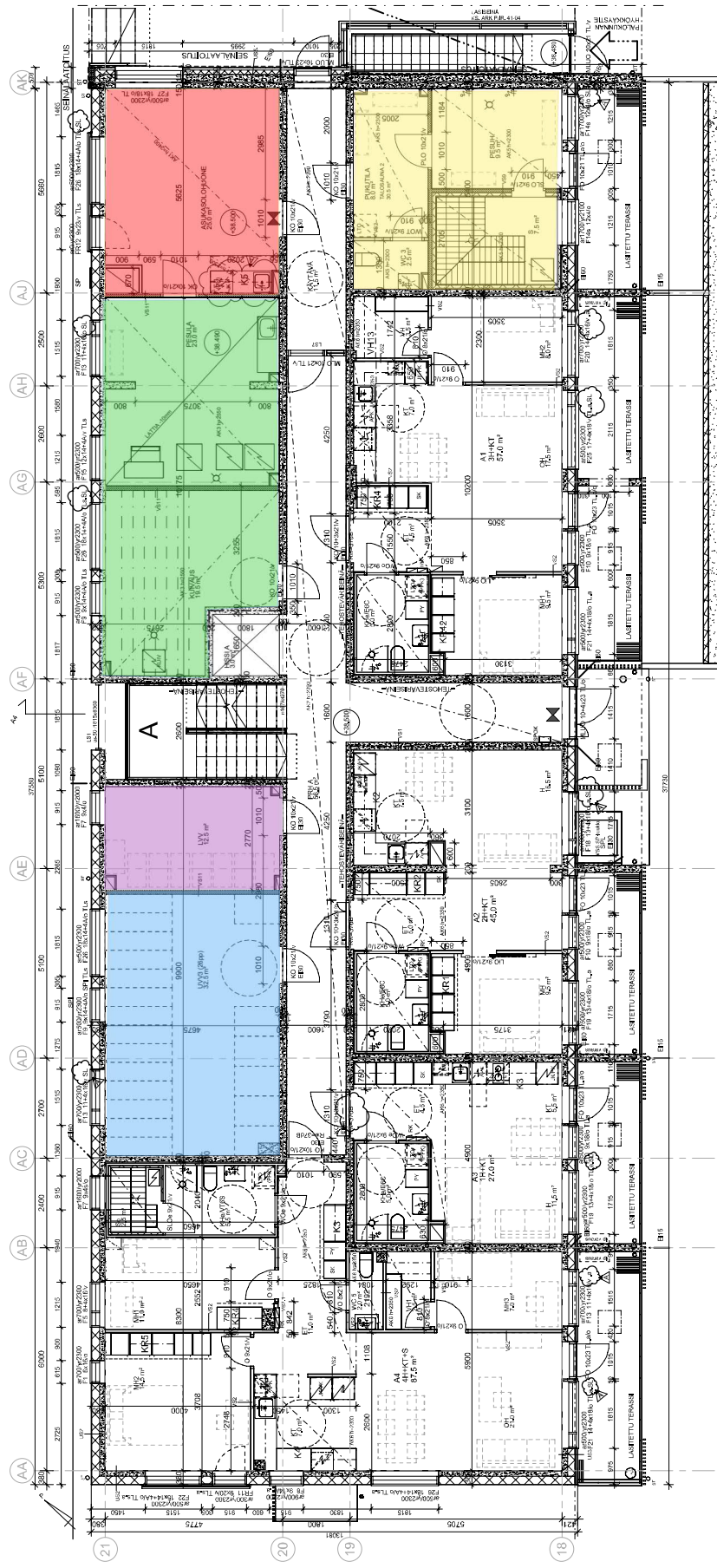
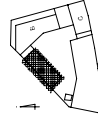




A-osa kellari

Ulkei arv. invarasto,
Zyörapaikat 64 kpl

Talosaama



Projekointi: Helsingin kaupungin
 rakennusvirasto
 Keskustalon 101 -rakennus
 10000

Asukaslohono

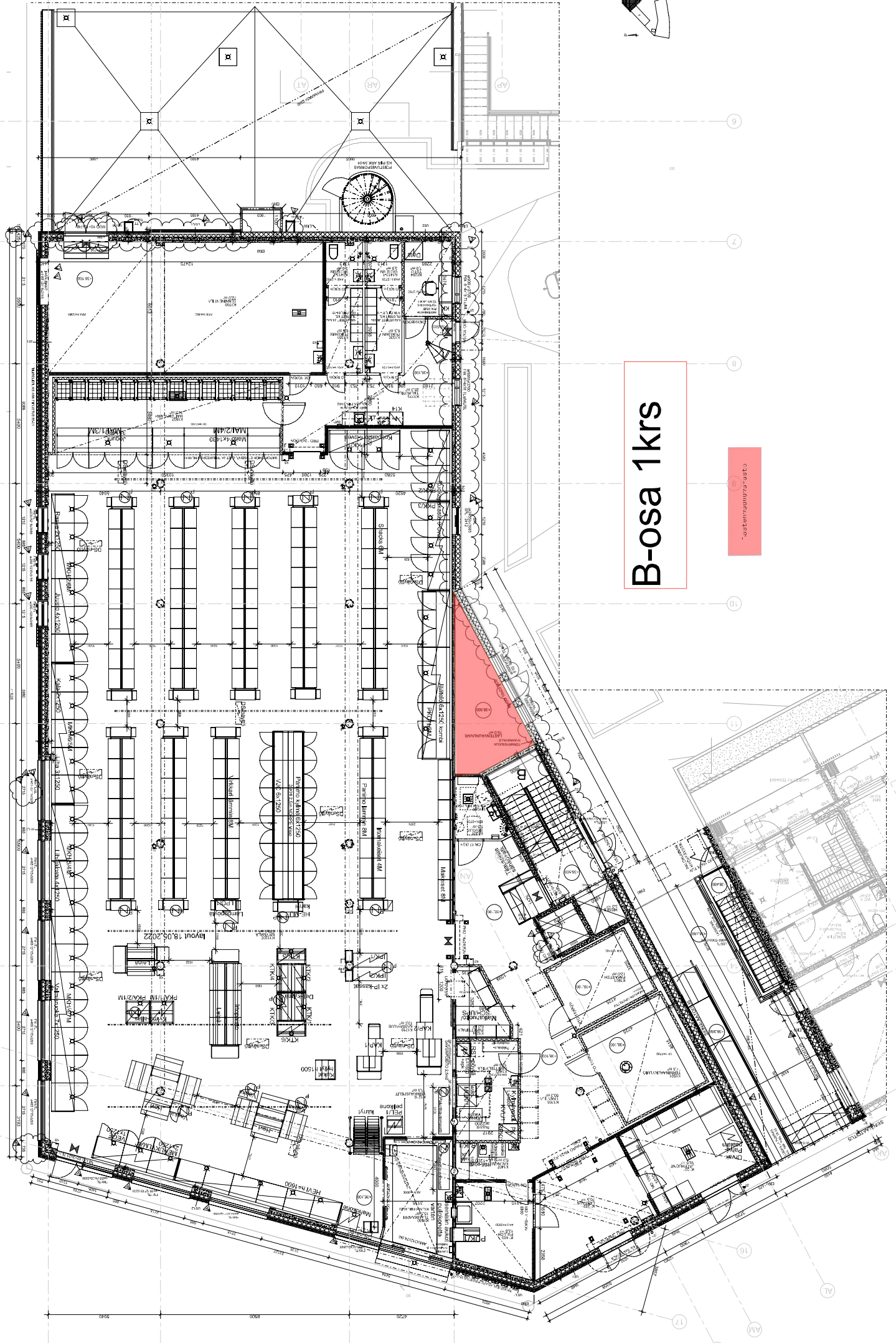
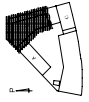
L-ikuntavälinevarasto

Pesula - kuivaus

Ulkovälinevarasto,
 Pyöräpaikat 26 kpl.

Talosaama 2

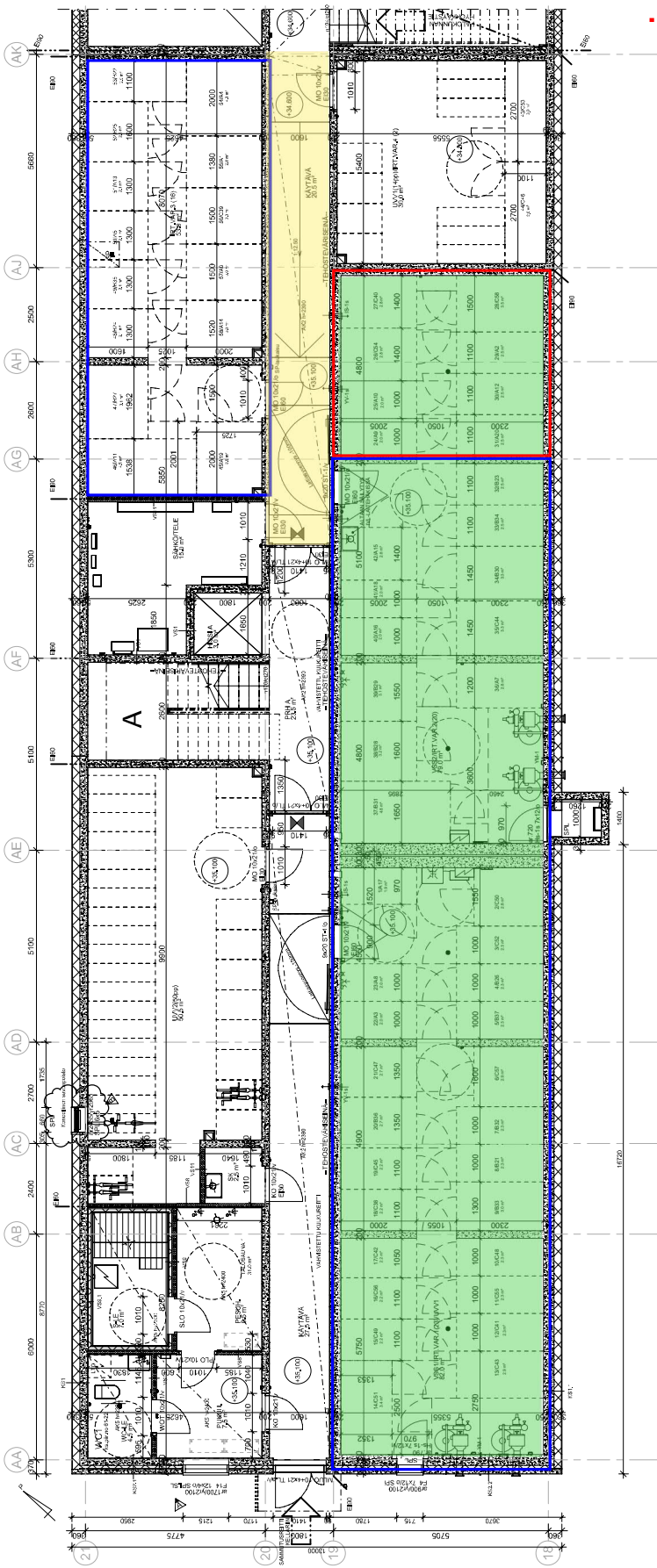
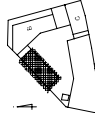
A-osa 1krs



B-osa 1 krs

„asternauura-gst”

Architectural drawing grid with alphanumeric labels (A1-A17, 6-17) and various technical annotations and dimensions.




A-osa kellari

Väestönsuojatilla-

Itä- ja länsivarastot, Incigo

Itä- ja länsivarastot, Ultramarini

Kulkuväylä ja käytävä, Ultramarini

 Lauhduksen sijainti
B-porrashuoneen vesikatolla

